

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt als Satzung aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) sowie aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) folgenden

B E B A U U N G S P L A N XXII – Heckenacker Mitte

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und § 19 BauNVO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den Bereich in den nachstehenden Grenzen

- Norden: Flst. Nr. 3047, 5193
- Osten: Flst. Nr. 3317, 3317/3
- Süden: Flst. Nr. 2951
- Westen: Flst. Nr. 3276/2, 3283/4, 3283/17, 3283/58, 3287, 3287/1, 3287/8, 3287/9, 3287/16, 3287/18, 3287/19

gilt die vorstehende Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den „Bebauungsplan XXII – Heckenacker Mitte“ bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 2945, 2946, 2947, 2948, 2948/1, 2949, 2949/1, 2950, 2950/1 und 3034. Das Gebiet wird im Norden durch den Herterichweg, im Süden durch die Heckenackerstraße und im Westen und Osten durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Im WA 2 sind außerdem zulässig:

Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen des bestehenden Betriebs des Beherbergungsgewerbes und des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, soweit sie dem bestehenden Betrieb dienen und diesem untergeordnet sind, sowie städtebaulich vertretbar sind. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Viehhaltung ist unzulässig.

Im WA 3 sind außer den im WA 1 zulässigen Nutzungen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- störende und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (dies gilt nicht für das WA 3)
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten für die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und für die Geschossflächenzahl GFZ 0,8 als Höchstgrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Bei der Berechnung der GRZ und GFZ ist bei Doppelhäusern der gesamte Baukörper im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche aller zwei Flurnummern zu setzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mindestens 10 mm Fuge, Schotterrassen und Drainagepflaster mit mindestens 50% Wasserdurchlässigkeit.

Im WA 1 und im WA 2 sind maximal 2 Geschosse plus Dachgeschoss zulässig (II+D). Bei zweigeschossiger Bauweise darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss im Sinne von Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung ausgebildet werden. Im WA 3 ist maximal ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Ausnahmen können für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im WA 2 zugelassen werden, wenn eine Erweiterung, Änderung sowie Erneuerung bestehender Gebäudeteile sich auf das Grundstück beschränkt, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entsprechend rechtmäßig genutzt wurde, ein baulicher und funktioneller Zusammenhang gegeben ist und die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient.

§ 4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Bauteile (Vorsprünge, die maximal ein Drittel der Wandlänge betragen, eingeschossig sind und eine Tiefe von maximal einem Meter haben) dürfen die Baugrenze überschreiten, sofern die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Wintergärten sind bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Ihre Tiefe darf maximal 3 Meter betragen. Hierfür dürfen sowohl das zulässige Maß der baulichen Nutzung als auch die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

§ 6 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

(1) Dachformen:

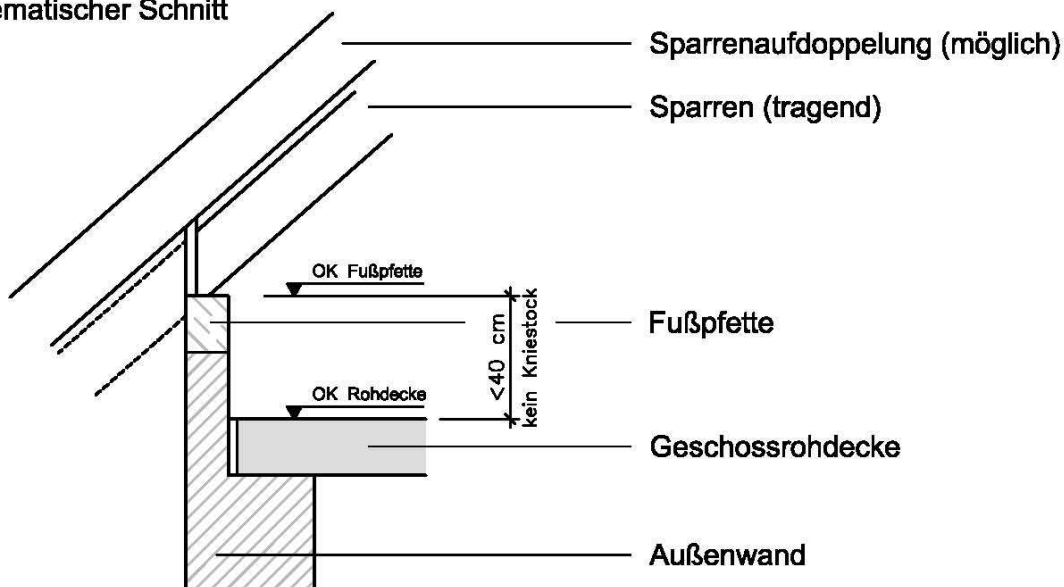
Zulässig sind für Wohngebäude und Nebengebäude symmetrische Satteldächer und Flachdächer sowie Zeltdächer sofern sie auf einem quadratischen Gebäudegrundriss ausgeführt werden. Im WA 3 sind außerdem Pultdächer zulässig. Die Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

Nicht zulässig sind Tonnendächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Im WA 1 und WA 2 können Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden, z.B. bei Ausführung als versetztes Pultdach, wenn dies im Einzelfall städtebaulich vertretbar ist.

Kniestockbauweise ist generell nicht zulässig.

Als Kniestock gilt derjenige Teil der traufseitigen Außenwand zwischen der Oberkante der Geschossrohdecke und der Oberkante der Fußpfette, auf der der tragende Sparren zu liegen kommt, sobald er eine Höhe von 0,40 m überschreitet.

schematischer Schnitt



(2) Dachneigung:

Im WA 1 und WA 2 gilt für alle Gebäude: $0^\circ - 40^\circ$

Bei einer Ausführung als Zeltdach beträgt die maximale Dachneigung 25°

Im WA 3 gilt bei Ausführung als Pultdach: $0^\circ - 20^\circ$

Wird als Dachform für das Hauptgebäude ein Flachdach gewählt, so sind Garagengebäude und andere Nebengebäude ebenfalls mit Flachdach auszubilden.

Sofern das Hauptgebäude mit geneigtem Dach ausgeführt wird und Garagen oder überdachte Stellplätze an das Hauptgebäude angebaut werden, sind deren Dächer entweder als Flachdach auszubilden, oder müssen die gleiche Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude aufweisen. Im Übrigen gilt § 7 Abs. 1 Satz 1.

(3) Dachoberfläche:

Flachdach:

Alle Flachdächer müssen mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

Geneigtes Dach:

Bis 15° Dachneigung muss ein Stehfalzprofil aus Aluminium, Kupfer oder Titanzink verwendet werden. Trapezblechelemente oder Wellelemente sind nicht zulässig. Es dürfen keine weißen oder glänzenden Oberflächen verwendet werden. Grelle und kräftige Farbtöne sind ebenfalls nicht erlaubt. Es sind z.B. graue, rote oder anthrazitfarbene Dachflächen möglich. Die Farbe der Dachhaut ist immer mit dem Stadtbauamt abzusprechen.

Bei 15° - 40° Dachneigung muss ein Ziegelmateriale (Ton oder Beton) in den Farben ziegelrot, rotbraun oder anthrazit verwendet werden. Es darf keine glänzende Wirkung von den Ziegeln ausgehen (engobiert).

Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind zulässig, wobei die Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren nicht außerhalb der Dachfläche liegen und nicht aufgeständert werden dürfen. Dachintegrierte Module sind zu bevorzugen.

(4) Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, soweit sie nachstehende Abmessungen nicht überschreiten:

- Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m
- Länge der gesamten Aufbauten maximal 1/3 der Trauflänge.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2/5 der Trauflänge zulässig.

§ 8 Gebäudeform:

Doppelhäuser müssen profilgleich (gleiche Haustiefe) mit gleicher Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe ausgebildet werden. Auf eine einheitliche bzw. abgestimmte Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) ist zu achten.

Ein Gebäude mit einem Zeltdach muss eine quadratische Grundfläche aufweisen.

Wintergärten müssen als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktionen ausgeführt werden. Spiegelverglasungen sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist ein Wintergarten nur als Grenzbau unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes oder mit einem Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig. Zusammengebaute Wintergärten mit gleichem Schnittprofil, d.h. gleicher Dachneigung und Tiefe, sind zulässig.

§ 9 Fassade

Die Wandflächen sind in landschaftsbezogenen Materialien und gedeckten Farbtönen auszuführen. Verkleidungen mit kleinformatischen Platten, Sichtmauerwerk oder grelle Anstriche sind unzulässig. Untergeordnete Teile der Fassade dürfen Holzschalungen oder Plattenverkleidungen aufweisen.

§ 10 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur sockellos als grün beschichteter Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun mit senkrechter Lattung, Sichtschutzelemente aus Holz oder verputzte Mauern ausgeführt werden. Kunststoffelemente in jeglicher Form und Stabgitterzäune sind unzulässig. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen und deren Hinterpflanzung maximal 1,00 Meter betragen. Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 Meter und einer Tiefe von 4,00 Meter zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig.

Entlang der Zäune bzw. Grenzen zwischen den Grundstücken sowie zur Straßenseite hin sind mindestens 50 % der Zaunlänge mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Thujahecken sind unzulässig.

§ 11 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(1) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (fertiger Fussboden) darf nicht mehr als 0,40 Meter über der gemittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche am Eingangsbereich liegen.

(2) Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe (WH) ist auf 6,50 Meter jeweils an der Talseite des Gebäudes gemessen festgesetzt. Sie wird senkrecht an der Außenwand vom natürlichen Gelände zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut oder der Oberkante des Wandabschlusses (Attika) gemessen.

(3) Abgrabungen und Aufschüttungen

Änderungen der ursprünglichen Geländehöhen sind bis zu einer Höhe von 0,50 Meter zulässig. Im Einzelfall können darüber hinaus gehende Abgrabungen oder Aufschüttungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese begründet und städtebaulich vertretbar sind. Geländeaufschüttungen dürfen mit Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 Meter abgefangen werden. Im Übrigen sind die Geländehöhen zu belassen und das ursprüngliche Gelände wieder herzustellen.

In den Bauzeichnungen sind generell die Höhenkoten des Ursprungsgeländes und der Verlauf des geplanten Geländes darzustellen.

§ 12 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Ausführung kann als Stellplatz, überdachter Stellplatz oder Garage erfolgen.

Die Lage ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen muss jedoch ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 Meter freigehalten werden. Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen durch die gewählte Lage nicht eingeschränkt werden. Im Übrigen gelten die Anforderungen der BayBO.

§ 13 Nebenanlagen und sonstige Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die keiner Genehmigung nach der Bayerischen Bauordnung bedürfen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von maximal 10 m² nicht überschreiten.

Behelfsmäßig wirkende Blech- und Holzhütten und dergleichen sind unzulässig. Grundstücksgröße, Art und Nutzung der Nebenanlage sowie die Umgebungsbebauung sind als Maßstab für die Beurteilung der Gestaltung heranzuziehen.

Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,20 Meter im Lichten zulässig.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Auf den Grundstücken sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Eingrünung des Grundstücks zur freien Landschaft hin ist mit einer Hecke vorzunehmen.

Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist in dem Planteil des Bebauungsplanes grob dargestellt. Die Bäume müssen jedoch nicht exakt an der dargestellten Stelle sitzen, sondern können abhängig von der Überplanung des Grundstückes geringfügig verschoben werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um ein problemloses Anwachsen zu gewährleisten. Immergrüne, standortfremde Gehölze und Nadelgehölze sind unzulässig. Anpflanzung von Kletterpflanzen an Mauern und Wänden wird empfohlen. Es sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch insbesondere zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Juglans regia	Walnuss
	Prunus avium -	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Sorbus aucuparia var. Edulis	Essbare Vogelbeere
	Betula Pendula	Birke

Obstbaumhochstämme wie z.B.

Apfel: Bohnapfel, (Schöner von)Boskoop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Schöner von Wiltshire, Wettringer Taubenapfel, Winterstreifling

Birne: Feuchtwanger Butterbirne, Madame Verté, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Nussbaum

Kleine Bäume als Hochstamm für Vorgartenbereiche:

Amelanchier arborea "Robin Hill"

Felsenbirne

Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen - Esche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die Liste ist nicht abschließend. Es können auch andere Baumarten verwendet werden, es muss sich jedoch um heimisches Gehölz handeln.

Artenausschlussliste:

Für Gehölzpflanzungen sind folgende Gehölzarten verboten:

Abies in Arten	Tannen
Chamaecyparis in Arten	Scheinzypressen
Juniperus in Arten	Wacholder
Picea in Arten	Fichten
Thuja in Arten	Lebensbaum

Versickerung von Oberflächenwasser ist durch Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mindestens 50% Wasserdurchlässigkeit an geeigneten Flächen z.B. (Nebenflächen, Stellplätze, Garagenhöfe) zu ermöglichen.

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Beginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Schutzzonen:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 Meter Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der Stadtwerke Rothenburg o.d.T. GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen für Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

4. Weitere Festsetzungen

§ 14 Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Stadtbauamt) als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Auf Grund früherer qualitativvoller Funde aus der Hallstattzeit in geringer Entfernung gilt das Planungsgebiet als Vermutungsfläche i.S.v. § 7 Abs. 1 DSchG. Deswegen ist vor Durchführung von Bodeneingriffen jeder Art eine entsprechende Erlaubnis bei der Stadt Rothenburg ob der Tauber als Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

§ 15 Energie / Wasserverbrauch

(1) _____ Niederschlagswasser / Abwasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber im Trennsystem auszuführen. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die

Stadt Rothenburg ob der Tauber haftet nicht für Rückstauschäden. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Abwasser und Regenwasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund abgeleitet werden (z.B. Hofeinfahrt/Straße).

(2) Energieeinsparung (Empfehlungen)

Bei der Bauweise ist anzustreben, über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus Maßnahmen zur Energieeinsparung zu treffen. Auch sollten vorrangig regenerative Energien eingesetzt werden.

Zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser direkt einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen, sei es hausintern oder auch zur Gartenbewässerung (z.B. Bau von Zisternen oder sonst. Wassersammelbehältern). Hierbei wird auch auf das Förderprogramm der Stadt Rothenburg ob der Tauber zur Errichtung und dem Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen hingewiesen.

§ 16 Befreiungen

Von den Vorschriften dieses Bebauungsplanes können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen zugelassen werden.

Befreiungen können nur in begründeten Einzelfällen und auf schriftlichen Antrag zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anordnung und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

§ 17 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der amtlichen Bekanntmachung am 29.04.2013 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 26.04.2013

Walter Hartl
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke Bebauungsplan XXII – Heckenacker Mitte

1. Der Stadtrat beschloss am 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Heckenacker Mitte
2. Auslegungsbeschluss im Stadtrat am 27.09.2012
3. Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.10.2012 bis 19.11.2012.
4. Behandlung der Bedenken und Anregungen, sowie erneuter Auslegungsbeschluss des geänderten Entwurfs im Stadtrat am 31.01.2013.
5. Erneute Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2013 bis 13.03.2013.
6. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss am 15.04.2013.
7. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat am 25.04.2013.
8. Der Bebauungsplan Heckenacker Mitte wurde am 26.04.2013 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
9. Der Bebauungsplan Heckenacker Mitte wurde am 29.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Heckenacker Mitte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber zur Einsichtnahme auf.

Rothenburg ob der Tauber, 30.04.2013

Walter Hartl
Oberbürgermeister